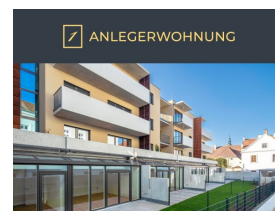


Beratung & Verkauf:
Andreas Feiler
T +43 664 120 32 37



OBJEKTDATEN

Objektnr. 2068
3500 Krems an der Donau

ANLEGERWOHNUNG: KREMS, ALTSTADT, NEUBAU: 3 ZIMMER, 75 M² WFL., BALKON

Wohnfläche	75,37 m ²	fGEE	0,84
Zimmer	3	HWB (kWh/qma)	34,4
Badezimmeranzahl	2		
Balkonfläche	12,20 m ²		
Kellerfläche	3,88 m ²		
Kaufpreis	432.000,- €		

OBJEKTbeschreibung

TOP 17 / HAUS 12

ERSTE LAGE, NEUBAU:

ANLEGERWOHNUNG MIT BALKON

Befristet vermietet bis 31.12.2029

Mitten in der charmanten Kremser Altstadt, in der ruhig und dennoch zentral gelegenen Mühlbachgasse 12, vereint diese hochwertige 3-Zimmer-Wohnung modernes Wohngefühl mit außergewöhnlicher Lagequalität. Die Nähe zur Fußgängerzone, zu Gastronomie, Nahversorgung und kulturellen Einrichtungen macht diese Adresse zu einer der gefragtesten Wohnlagen von Krems und sorgt für eine dauerhaft attraktive Wohn- und Investmentperspektive.

INVESTMENT UND ZUKUNFTSPERSPEKTIVE

Die Wohnung ist derzeit bis Dezember 2029 befristet vermietet und eignet sich ideal als wertbeständige Anlegerwohnung mit stabiler Nachfrage im innerstädtischen Wohnsegment. Die Kombination aus Altstadtlage, moderner Neubauqualität, privatem Außenbereich sowie optimal dimensionierter Wohnfläche spricht eine breite Mietzielgruppe an und unterstützt eine langfristig gesicherte Vermietbarkeit.

Darüber hinaus eröffnet die Wohnung attraktive Zukunftsperspektiven für eine mögliche Eigennutzung – sei es als hochwertiger Wohnsitz für den eigenen Bedarf, als komfortable Stadtwohnung für berufliche oder private Aufenthalte oder als Vorsorgeobjekt für Kinder oder Familienmitglieder. Gerade diese flexible Nutzungsmöglichkeit macht Anlegerwohnungen in hochwertigen Innenstadtlagen besonders wertstabil und nachhaltig interessant.

Per 01.01.2026 beträgt der jährliche Rohertrag der Wohnung € 12.078,36, die Nettorendite 2,8%.

Der Nettoverkaufspreis für die Wohnung beträgt € 432.000,-.

DURCHDACHTE RAUMPLANUNG MIT HOHER WOHNQUALITÄT

Die im 2. Obergeschoß gelegene 3-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einer Wohnfläche von 75,37 m² und bietet ein ausgewogenes Raumkonzept, das Komfort, Funktionalität und Wohnlichkeit harmonisch verbindet. Sie eignet sich ideal als stilvolles Innenstadtdomizil für Familien, Paare mit Homeoffice oder für Käufer, die zusätzlichen Raum für Gäste oder individuelle Nutzungsmöglichkeiten schätzen.

Das Herzstück der Wohnung bildet der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich mit 27,47 m². Die großflächige Verglasung

sorgt für helle, freundliche Räume und schafft gemeinsam mit dem direkt angeschlossenen Balkon eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Der Balkon bietet einen ruhigen Rückzugsort mitten in der Altstadt und lädt dazu ein, die warmen Monate des Jahres entspannt im Freien zu genießen.

ZWEI BADEZIMMER – KOMFORT FÜR DEN ALLTAG

Ein besonderes Ausstattungsmerkmal dieser Wohnung sind die zwei hochwertig ausgeführten Badezimmer, die sowohl im Alltag als auch bei Familien- oder Gästebetrieb einen deutlichen Komfortgewinn darstellen. Direkt an das Hauptschlafzimmer angeschlossen befindet sich ein modernes Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken sowie Waschmaschinenanschluss und schafft damit einen privaten Rückzugsbereich. Das zweite Badezimmer ist vom Flur aus zugänglich und mit bodengleicher Dusche, Waschbecken sowie WC ausgestattet. Diese durchdachte Raumlösung ermöglicht eine flexible Nutzung und unterstützt einen reibungslosen Tagesablauf – insbesondere in Mehrpersonenhaushalten.

AUSSTATTUNG MIT WOHLFÜHLFAKTOR

Die Bewohnerinnen und Bewohner können sich auf eine exklusive Innenausstattung freuen, die höchsten Wohnkomfort bietet. Eine individuell regelbare Fußbodenheizung sorgt im Winter für wohlige Wärme und verwandelt sich während der heißen Monate des Jahres in eine geräuschlose und zugluftfreie Naturkühlung. Ergänzend dazu ermöglicht die elektrische Außenbeschattung selbst an heißen Tagen eine angenehm kühle Wohnatmosphäre – und das mit geringem Energieeinsatz. Hochwertiger Eichenparkett in geölter Natur-Optik verleiht den Wohnräumen ein edles Ambiente, während in den Badezimmern und WCs zeitloses Feinsteinzeug und Markenarmaturen den hohen Qualitätsanspruch unterstreichen. Die bodengleichen Duschen und die mit Feinsteinzeugplatten ausgestatteten Außenbereiche runden das Gesamtbild perfekt ab.

Parkett Eiche Natur geölt
Fußbodenheizung (individuelle Regelung)
Naturkühlung während der Hochsommermonate
Komfortbad mit bodenbündiger Dusche
Markenarmaturen und -Sanitärkeramik
Verfliesung mit Feinsteinzeug 60x60 cm
Gemeinschafts-SAT-Anlage mit Multi-Switch
Glasfaserleitung bis in die Wohnung
Elektrische Außenbeschattung

MODERNE ENERGIESYSTEME - NIEDRIGE BETRIEBSKOSTEN

Die moderne Haustechnik gewährleistet nicht nur ein komfortables Raumklima, sondern auch niedrige Betriebskosten – ein entscheidender Vorteil in Zeiten steigender Energiekosten. Das innovative Heiz- und Kühlsystem basiert auf hocheffizienten Wärmepumpen mit Tiefenbohrungen, die den Energieverbrauch für Warmwasser, Heizung und Kühlung erheblich reduzieren. Eine auf den begrünten Dächern installierte Photovoltaikanlage liefert umweltfreundlichen Strom und trägt zur Versorgung von Beleuchtung, Liftanlagen sowie den Wärmepumpen bei. Dieses zukunftsweisende Energiesystem für modernes Wohnen verringert die laufenden Kosten und zugleich den ökologischen Fußabdruck. Die monatlichen Kosten inkl. USt. (Betriebskosten, Heizkosten und Instandhaltungsrücklage) belaufen sich auf € 303,67.

PARKPLÄTZE

Stellplätze in der Tiefgarage können angekauft und optional mit einer Wallbox für E-Fahrzeuge ausgestattet werden. Der Verkauf der Garagenplätze erfolgt provisionsfrei direkt vom Bauträger, ebenso wie die Wohnungen.

EXKLUSIVER RÜCKZUGSORT IN DER KREMSER ALTSTADT

Diese Wohnung vereint ein ideales Raumkonzept, zukunftssicheres Energiesystem, eine exklusive Ausstattung und außergewöhnliche Lage. Sie ist das perfekte Domizil für anspruchsvolle Bewohnerinnen und Bewohner, die urbanes Leben mit Privatsphäre und Komfort verbinden möchten.

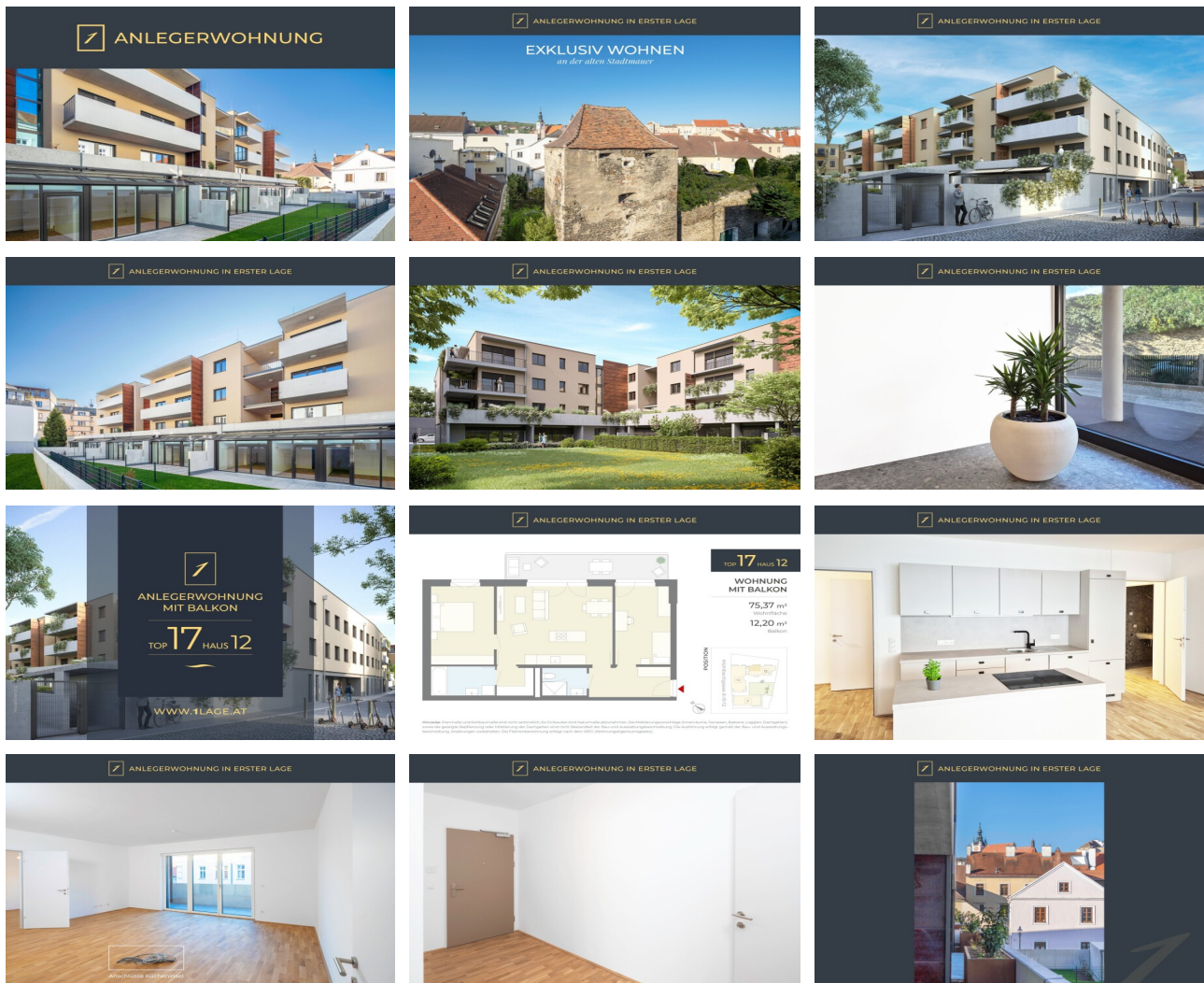
Ungewöhnlich ruhige innerstädtische Lage ohne Durchzugsverkehr (Sackgasse)
Attraktive Wohnraumkonzepte vom Studio bis zur luxuriösen 4-Zimmer-Wohnung
Großzügige Freiflächen wie Terrassen, Balkone, Loggien, Gärten, Grünflächen
2,65 m Raumhöhe, Beschattungssysteme, Holz-Alu-Fenster, bodengleiche Duschen, großflächige Verglasungen
Gründächer, Grünflächen und zahlreiche Pflanztröge zur Verbesserung des Mikroklimas

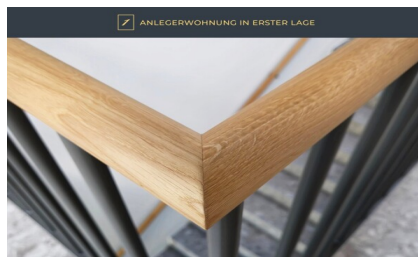
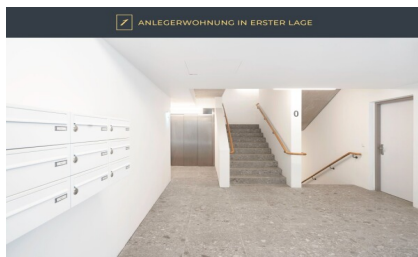
Innovatives Heiz- und Kühlsystem mit Tiefenbohrungen und Wärmepumpen
 Hauseigene Photovoltaik-Anlage zur Verringerung des allgemeinen Energiebedarfs
 Fahrrad- und Kinderwagenraum im Erdgeschoß
 98 Garagenplätze (optional)

PRIVILEGIERTE LAGE

Wohnen im Zentrum ist heute ein Privileg und eine neue Definition von Luxus. Kurze Wege zur Arbeit, Universität oder zum Supermarkt bedeuten mehr Zeit für die schönen Dinge des Lebens. Die braucht man in Krems auch, denn nur einen oder zwei Sprünge entfernt wartet stets ein vielfältiges kulturelles Angebot und mit der Wachau, einem UNESCO-Weltkulturerbe, liegt eine einzigartige Erholungs- und Genussregion direkt vor der Haustür. Ob Radtouren, Wanderungen oder kulinarische Highlights mit exquisiten Weinen – hier lässt sich Lebensqualität auf höchstem Niveau genießen. Kein Wunder, dass Krems mehrfach als Stadt mit der höchsten Lebensqualität Österreichs ausgezeichnet wurde.

FOTOS





WICHTIGE HINWEISE

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend!

Sämtliche Angaben basieren auf den uns vorgelegten Informationen und sind ohne Gewähr!

Downloads, Kaufnebenkosten, unsere AGB und Kontaktdaten finden Sie unter INFO / KONTAKT.

LINK ZUM OBJEKT

<https://heilig.immobilien/i/2068>

